

LETTRE D'INFORMATION PVB

GROS PLAN SUR :

Loi PINEL 2014-
626 DU 18/06/14

LOI PINEL.

La loi relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, dite loi « Pinel », a été publiée au Journal officiel le 19 juin 2014. Cette loi qui vise à « mieux réguler les rapports locatifs des commerçants et des artisans », réforme sensiblement le régime des baux commerciaux classiques et de courte durée dit « précaires ». Dans l'ensemble, les nouvelles dispositions sont favorables aux locataires. En voici, les 10 principales.

1/ La faculté de résiliation triennale du Preneur devient d'Ordre Public et ne supportera plus de conventions contraires sauf :

- Pour les baux de locaux construits pour une durée supérieure à 9 ans ;
- Pour les baux de locaux construits en vue d'une seule utilisation (monovalent= HOTEL) ;
- Pour les baux de locaux de bureaux ou de stockage.

2/ La durée maximale du bail commercial de courte durée passe de 2 à 3 ans.

Plusieurs baux successifs de courte durée peuvent toujours être conclus pendant les 3 ans.

3/ La convention d'occupation précaire est enfin définie par un texte.

L. 145-5-1 du Code de Commerce dispose que « *N'est pas soumise au présent chapitre la convention d'occupation précaire qui se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties.* »

4/ La clause de garantie en cas de cession du droit au bail est encadrée.

La durée de solidarité entre Cédant et Cessionnaire suite à une vente ne peut désormais dépasser 3 ans. De plus, le bailleur a désormais l'obligation d'informer le cédant de tout défaut de paiement du preneur dans le délai d'un mois.

5/ L'ICC est supprimé du statut à compter du mois de septembre 2014 comme indice de révision.

Seuls l'ICC et l'ILAT sont désormais applicables comme indices de références en matière de révision triennale ou de fixation du loyer renouvelé.

6/ L'augmentation du loyer suite à un déplafonnement est encadrée et limitée à un taux annuel égal à 10% du loyer de l'année précédente. L'augmentation du loyer sera donc progressive et plafonnée. C'est en ce sens que l'on parle de plafonnement du déplafonnement même si quelques exceptions demeurent.

7/ En cas de cession de Droit au bail ou de fonds de commerce, de nouveau bail ou de cessation d'un bail pour lequel un état d'entrée dans les lieux avait été réalisé, un état des lieux est obligatoire.

8/ Le locataire disposera d'un droit de préemption en cas de vente du bien par le bailleur (à compter de décembre 2014).

9/ Le congé du Preneur ou du Bailleur peut désormais être donné par LRAR ou acte extrajudiciaire.

Il est toutefois fortement conseillé, étant donné les enjeux, de continuer à utiliser l'acte extrajudiciaire en la matière.

10/ le droit de préemption de la commune sur un bail commercial est confirmé et est désormais offert au titulaire du droit de préemption, ce qui sous-tend la possibilité pour la commune de déléguer son droit de préemption.

ACTUALITES :

FISCALITE

STDR
26/06/2014.

RETOUR SUR LA PROCEDURE DE REGULARISATION DES AVOIRS DETENUS A L'ETRANGER.

Le renforcement de la coopération fiscale entre les Etats s'amplifie. D'après la note du 26 juin 2014 intitulée « zoom sur le STDR » (Service de Traitement des Déclarations Rectificatives), publiée sur le site du ministère de l'Économie, « Avec la mise en place progressive de l'échange automatique d'informations entre pays, il ne sera plus possible pour un contribuable de ne pas déclarer des avoirs financiers détenus à l'étranger ». Cet échange automatique d'informations fiscales est prévu pour le 30 juin 2016 au maximum au sein de l'Union Européenne et en septembre 2015 avec les Etats-Unis. Cette note invite donc les contribuables à « régulariser leur situation faute de quoi ils deviendront sans ambiguïté des fraudeurs actifs ».

Pour donner quelques chiffres, les régularisations spontanées ont déjà permis, depuis 21 juin 2013, date de la circulaire « Cazeneuve », de faire encaisser à l'Etat 1 Md€ dont 116 M€ pour l'année 2013. Au total ce sont 25.000 dossiers qui ont été déposés dont 80% concernent des avoirs détenus en Suisse et 7% au Luxembourg.

Afin de tenir compte de la démarche spontanée, la procédure du STDR prévoit notamment que « la majoration pour manquement et l'amende pour défaut de déclarations des avoirs à l'étranger soient réduites ».

Le cabinet PVB Société d'Avocats peut vous permettre d'apprécier, en toute confidentialité, le montant des redressements et l'opportunité d'une telle procédure.

Conseil d'état
21 mai 2014,

ATTENTION AUX INEXACTITUDES RELATIVES A LA TVA DANS LES FACTURES : MEME LES MENTIONS FACULTATIVES SONT SANCTIONNEES.

En l'espèce il s'agissait d'une société qui émettait des factures avec la mention du paiement de la TVA d'après les débits alors qu'elle n'avait pas opté pour ce régime. La sanction, prévue par l'article 1737, II du CGI est une amende de 15€ pour toute omission ou inexactitude constatée sur les factures.

SOCIAL

Ordonnance
n°2014-699 du
26/06/2014

SIMPLIFICATION DU DROIT.

Au travers de cette ordonnance, le Gouvernement a modifié plusieurs textes du code du travail dans un objectif de simplification du droit et de certaines **formalités de communication avec l'administration** (en matière de documents transmis au CE et d'organisation du travail à domicile).

Egalement, celle-ci modifie les **obligations d'affichage** de l'employeur en les remplaçant par une information par « tout moyen permettant de conférer date certaine à cette information » (notamment en matière de communication d'informations relatives aux élections professionnelles, de Plan de sauvegarde de l'emploi et de priorité de réembauche) ou bien par une information par tout moyen (concernant les textes du code pénal relatifs à la lutte contre les discriminations, les inégalités, le harcèlement moral et sexuel). En pratique, cela risque de conduire les employeurs à procéder à des informations individualisées en lieu et place du simple affichage préexistant.

Par ailleurs, cette ordonnance inscrit dans le code du travail les **sanctions applicables en cas de non-respect des obligations relatives au délai de prévenance applicable en cas de rupture de la période d'essai**, à savoir le paiement des salaires et avantages que le salarié aurait perçu s'il avait accompli son travail jusqu'au terme du délai de prévenance.

Cass. Soc.
18/06/2014,
N°13-14.916

OBLIGATION DE FORMATION DES SALARIES A L'EVOLUTION DES EMPLOIS, DES TECHNOLOGIES ET DES ORGANISATIONS.

La Cour de cassation rappelle au terme de cet arrêt que cette **obligation de formation** prescrite par l'article L.6321-1 du Code du travail est une obligation générale pesant sur l'employeur, nonobstant le fait que le salarié n'ait émis aucune demande de formation. Comme elle l'avait fait dans deux arrêts précédents (Cass. Soc. 5/10/2011, n°08-42909 et Cass. Soc. 7 Mai 2014, n°13-14749), la Cour de cassation valide le principe de la condamnation de l'employeur à verser des dommages et intérêt lorsque le salarié n'a bénéficié d'aucune formation pendant plusieurs années (notamment une condamnation à verser 6.000€ à une salariée restée 7 ans sans suivre la moindre formation).

Cass. Soc.
28 mai 2014,
n° 12-28.082

VALEUR DU SOLDE DE TOUT COMPTE ET CONGES PAYES.

Dans cette affaire, une salariée connaît plusieurs arrêts de travail successifs pour accident du travail et maladie entrecoupés de brèves périodes de reprises avant de signer une rupture conventionnelle avec son employeur et de quitter l'entreprise en signant un solde de tout compte mentionnant qu'elle a soldé l'ensemble de ses jours de congés payés acquis pendant ses période d'absence (75 jours).

Postérieurement, elle conteste la rupture convenue et réclame le paiement de l'indemnité afférente aux jours de congés acquis. La Cour de cassation répond en validant la rupture conventionnelle en l'absence de tout vice du consentement mais condamne l'employeur à régler le solde des jours de congés payés acquis par la salariée dans la mesure où ses brèves périodes de reprise l'avaient placée dans l'impossibilité de les prendre, justifiant de ce fait leur report ; **le solde de tout compte ne pouvant valoir renoncement** de la salariée.

MODIFICATION DE LA REMUNERATION SANS INCIDENCE ET RESILIATION JUDICIAIRE DU CONTRAT DE TRAVAIL.

Poursuivant sa construction jurisprudentielle autour de la faute d'une gravité suffisante pour justifier la rupture du contrat de travail aux torts de l'employeur (résiliation judiciaire ou prise d'acte de la rupture du contrat de travail), la Cour de cassation vient préciser que **la modification de la rémunération du salarié sans incidence défavorable sur le montant du salaire** ou bien alors qui représente une faible portion du salaire n'empêche pas la poursuite de la relation de travail.

Toutefois, cette décision est surprenante au regard de la jurisprudence consacrant la rémunération comme un élément essentiel du contrat de travail ne pouvant être modifié ni dans son montant, ni dans sa structure, sans l'accord du salarié. Il convient de noter que, même si les salariés sont déboutés de leur demande de résiliation judiciaire du contrat de travail, ils conservent néanmoins leur droit à demander le rappel de salaire leur étant dû.

Cass. Soc.
12 juin 2014,
n° 12-29.063

SOCIETE

Cass.com.
27/05/2014,
n° 12-28.657

RESPONSABILITE A L'EGARD DES TIERS DU GERANT D'UNE HOLDING EN LIQUIDATION JUDICIAIRE.

Une holding et sa filiale ont été mises en redressement judiciaire. Suite à la mise en liquidation judiciaire de la filiale, le mandataire-liquidateur a engagé la responsabilité civile personnelle du gérant commun des deux sociétés au motif qu'il n'avait pas déclaré au passif de la holding le montant correspondant à une avance en compte courant consentie par la filiale et il ne pouvait ignorer l'existence de la créance de la filiale inscrite au passif du bilan de la holding.

Il a considéré que le gérant a voulu avantager la holding qui présentait un plan de redressement que la déclaration de la créance aurait pu fragiliser et de cette manière il a commis une fraude aux droits des créanciers de la filiale. La Cour de cassation a confirmé l'arrêt de la cour d'appel de condamnation du gérant au paiement du montant de la totalité du compte courant.

Elle a rappelé « *qu'il résulte de l'article L.223-22 alinéa 1^{er} du Code de commerce que le gérant d'une SARL est personnellement responsable envers les tiers des fautes commises dans sa gestion, lorsqu'elles sont séparables de ses fonctions ; qu'engage sa responsabilité à ce titre le gérant qui commet intentionnellement une faute d'une particulière gravité incompatible avec l'exercice normal de ses fonctions* » et a relevé qu'en s'abstenant de mentionner la créance de la filiale sur la liste des dettes de la holding remise au mandataire judiciaire de celle-ci, puis en ne la déclarant pas, le gérant a « *sciemment voulu avantager la société mère au détriment de la filiale et de ses créanciers, les privant de la possibilité d'obtenir un règlement dans le cadre du plan de redressement* ».

Cass.com.
13/05/2014,
n° 13-15.898

LA TENUE INCOMPLETE OU IRREGULIERE D'UNE COMPTABILITE SANCTIONNEE PAR UNE MESURE DE FAILLITE PERSONNELLE DE SON DIRIGEANT.

Un rapport d'un expert judiciaire sur les comptes d'une SA en liquidation judiciaire relève des anomalies mettant en évidence une méthode comptable inadaptée, sans pour autant dénoncer une comptabilité irrégulière.

Toutefois, les magistrats retiennent le défaut de tenue d'une comptabilité régulière, en relevant l'existence de 12 comptes d'attente totalisant un solde débiteur supérieur à 1 000 000 €, réalisé par des opérations

injustifiées passées avec des sociétés satellites. Le dirigeant ne parvient pas également à justifier le solde créditeur du compte courant ouvert à son nom pour un montant avoisinant les 2 000 000 €.

L'arrêt de la cour d'appel prononçant la faillite personnelle du dirigeant pour une durée de cinq ans est confirmée par la Cour de cassation, qui souligne « *qu'une comptabilité qui ne permet pas de justifier d'une partie aussi importante du passif de l'entreprise doit être considérée comme manifestement incomplète ou irrégulière* ».

DEBUT DU DELAI DE PRESCRIPTION DE L'ACTION RECOURSIVE EN GARANTIE FORMEE PAR LA SOCIETE CONTRE SON DIRIGEANT.

En 2009, des actionnaires d'une société cotée engagent la responsabilité de cette société pour avoir diffusé des informations trompeuses sur sa situation financière. La société à son tour assigne en garantie ses anciens dirigeants, condamnés pénalement pour la diffusion des informations litigieuses relevée fin 2004.

Les anciens dirigeants lui opposent la prescription, l'action en responsabilité contre les dirigeants se prescrivant par 3 ans à compter du fait dommageable ou de sa révélation, s'il a été dissimulé (C. com., art. L. 225-254).

La Cour de cassation casse l'arrêt de la cour d'appel lequel avait déclaré irrecevable comme prescrite l'action exercée par la Société contre ses anciens dirigeants

Pour la Cour de cassation, « *la prescription de l'action recoursive en garantie formée par la société à l'encontre de ses anciens dirigeants n'a pu commencer à courir avant la délivrance de l'assignation principale* » soit avant l'année 2009. Par conséquent, la prescription de l'action triennale n'a pu courir **qu'à compter de l'exercice d'une action principale contre la société.**

Cass, com.
6/05/2014,
13-17632

COMMERCIAL

LE MANDANT NE PEUT REPROCHER A L'AGENT COMMERCIAL UNE SITUATION DONT IL AVAIT CONNAISSANCE.

Le mandant ne peut invoquer une faute à l'égard de l'agent commercial qui vend des **produits concurrents** dès lors qu'il **avait connaissance de cette situation avant même la signature du contrat** et qu'il n'a jamais mis en demeure l'agent commercial de cesser toutes activités concurrentes.

Par conséquent, la résiliation par le mandant n'est pas justifiée et ouvre droit à une indemnité de résiliation au profit de l'agent commercial.

CA Paris
5/06/2014
n°12/12940

NOUVELLE MENTION SUR LES DEVIS ET FACTURE A COMPTER DU 20 JUIN 2014 :

La loi du 18 juin 2014, impose **aux artisans et auto-entrepreneurs** de mentionner sur leurs devis et factures les références et coordonnées de leur assurance professionnelle obligatoire.

Sont concernés les artisans et auto-entrepreneurs constructeurs soumis à la responsabilité décennale.

D'un point de vue pratique, devront figurer sur ces documents, les coordonnées de l'assureur, le numéro de la police, la couverture géographique de l'assurance (pour les ressortissants d'un autre pays assurés en libre prestation de services).

Il est précisé que les devis et factures feront références au contrat d'assurance en vigueur au moment de leur établissement mais qu'il est également possible de mentionner l'assureur couvrant le risque au regard de la date d'ouverture du chantier.

Loi Pinel.

IMMOBILIER

LOI RELATIVE A L'ARTISANAT, AU COMMERCE ET AUX TRES PETITES ENTREPRISES ET BAUX COMMERCIAUX

Gros plan du mois.

A SUIVRE :

RENFORCEMENT DE L'ECHANGE DES RENSEIGNEMENTS ENTRE LA FRANCE ET LA SUISSE :

Le 25 juin a été signé un avenant à la convention Franco-Suisse permettant à la France de faire des demandes d'informations bancaires sans connaître l'identité de la banque détentrice du compte.



TAUX MAXIMUM DES INTERETS DEDUCTIBLES DES COMPTES COURANTS D'ASSOCIES :

Le taux effectif moyen pratiqué par les banques pour des prêts de plus de 2 ans est de **2,93%**. Les intérêts versés aux associés en rémunération des sommes qu'ils mettent à disposition de la société sont déductibles des résultats imposables dans la limite de la moyenne de ces taux. Dès lors, les sociétés qui clôturent aux dates suivantes peuvent déduire les intérêts pour ces taux maximum :

30 juin : 2,88%, 31 juillet : 2,89%, 31 Août : 2,90%.